学术专论

典地与典租：清代闽南地区的土地市场与金融市场

曹树基

[摘要] 本文以闽南地区新出典地契与典租契为例，说明典租与典地的最大不同，在于出典者仅仅转让土地的收益权，并不转让土地的使用权，也不一定转让土地的处置权。在清代闽南地区，存在一个以典租为主要形式的信贷市场。典契作为借贷票据或借贷票据组合的一部分，可以在市场中流转。所谓“典租”，其实就是金融资本向土地市场的渗透。

[关键词] 典地 典租 闽南 土地市场 金融市场

[中图分类号] K249 [文献标识码] A [文章编号] 1002－8587－（2019）－04－0062－012

一、引言

在最近的几年中，我们利用浙南的石仓文书、皖南的徽州文书、赣北的鄱阳湖文书，以及民国时期四川江津诉讼档案，深入探讨传统时代中国乡村的产权问题、土地市场与商品市场及金融市场的关系，得出一些有意义的结论。① 近来，在主编《客家珍稀文书丛刊》的过程中，阅读到一批正在整理中的来自福建、江西及广东三省的契约文书②，有了一些在以前研究中不曾有过的体会与发现，遂撰写成文，以飨读者。

或有人问，已经出版的契约文书，是否可以穷尽传统中国的产权形态？更多的出版，是否只是量的增加与重复？答案是否定的。不同区域的契约文书，书写格式大同小异，词汇用语颇多差异，其中是不是隐含不同的产权制度，值得讨论。或有人问，是否存在这样一种可能，不

[收稿日期] 2018-03-24
[作者简介] 曹树基（1956－），男，上海交通大学人文学院历史系教授，上海 200240；sicao@sjtu.edu.cn

① 曹树基、刘诗古：《传统中国地权结构及其演变》（修订本），上海：上海交通大学出版社，2015年，并参见娄敏、曹树基：《产权之分化与制约：私人破产案的审理及〈破产律〉的实践》，《中国社会经济史》2016年第3期；娄敏：《信用、风险与土地市场：民国时期押租制度再研究——以江津县债务类司法档案为核心》，《史林》2018年第2期；娄敏：《“有限”与“无限”之间：摊还规则的偿债逻辑——以江津县债务类司法档案为中心》，《中国经济史研究》2018年第2期。有关鄱阳湖区产权问题的研究，参见刘诗古：《资源、产权与秩序：明清鄱阳湖区的渔课制度与水域社会》，社会科学文献出版社，2018年。

② 曹树基、陈支平主编：《客家珍稀文书丛刊》，广东人民出版社，2019年。本文中讨论的这批文书不属于客家，没有编入。特此说明。

同的区域有着不同的产权或制度？穷尽是不可能的，也是不必要的。答案依然是否定的。不同区域的契约文书，揭示的只是一个大的复杂产权结构体系的一部分。不同区域的契约文书，可能呈现同一制度不同侧面。所以，收集更多区域的契约文书，并尽快公之于众，对于中国社会经济史研究的推进，功莫大焉。

用于本研究的资料来自赣南于都，初名为《兴国文书》。细读之，则发现《兴国文书》1 中的资料全部出自福建省永春县三都；《兴国文书》2 和《兴国文书》3 中的资料大半为永春县三都文书，小半为江西省于都县文书。所谓《兴国文书》主要为《永春文书》。本文以《永春文书》命名之，并展开论述。

在分析中，本文摒弃意义含混的“所有权”概念，采用“产权”概念。就土地而言，完整的产权包括行为人对于土地的完整“处置权”、“使用权”与“收益权”。“处置权”指行为人对土地拥有的出售、出租或抵押等的权利；“使用权”指行为人耕作土地的权利；“收益权”指行为人享受土地出产物的权利。土地的“处置权”与“收益权”可以是完整的，也可以是分裂的。假定土地部分收益权的拥有者同时也拥有土地的部分处置权，且不承担纳税责任，他就是田面主，反之则是田底主。本文的分析，即在此框架下展开。

二、土地的断卖、典与贴

1. 断卖

在《永春文书》中，典型的土地买卖契约如例 1：

立断田契人弟世运、世信偕侄奕林等，有承父民田一丘，坐在本乡土名土堡角长丘角，田一丘仔，今因欠银费用，将此田送断卖与兄极奇上，断卖出银贰大员伍角，银即日收讫，其田听兄前去永远自更 [耕][1]，翻犁耕种，管掌为业，并无交加不明，如有自当，不干兄事。今欲有凭，仝立断田契为照。

中见 正奇

道光十三年伍月 日 仝立断田契人 奕林 世运 世信（《永春文书》1-1）

本案断卖的土地是世运等人从父亲或祖父手中继承而来，由叔侄三人共享。买者极奇可能为世运、世信之族兄。断卖之后，与卖家再无瓜葛。从文字上讲，“田一丘仔”中的“仔”字，应为语助之词，并无意义，而卖与“兄极奇上”的“上”字，意则为“边”。

例 2 同样出自世运、世信与奕林，也是一份“断田契”，其契文如下：

仝立尽断卖大小租佃田契人弟世运、世信，侄奕林等，有承祖父民田二丘，坐在本乡土名土堡角，年载大小租三栳，今因欠银费用，托中送就，将此田卖断与兄极奇上，断出田价银，完足其银，即日仝中收讫，其田听兄前去翻犁耕种，管掌为业，并无重张典挂他人，日后不敢言及贴赎，其产米就仁禄名下，推出粮银贰分，付仁寿户内收入完纳，保此系两愿，并无不明等情，如有自当，不干兄事，今欲有凭，仝立卖断田契为照。

知见中兄 世吉

道光十四年二月 日 仝立断田契人 世信 世运 奕林（《永春文书》1-2）

在本例中，租谷的计量单位是“栳”，查《永春文书》1-33 有记载称：“年载大租叁硕壹栳。”已知每硕 53 斤，每栳可能为 5 斤 3 两。此点搁置不论，仔细推敲，例 2 与例 1 的不同之处至少有以下三点：

其一，“大小租佃田”中的“大租田”、“小租田”指的是这样一种产权结构：有 A、B、C

[1] 原契中的错字更正用 [ ] 表示，漏字用（ ）表示，缺字或无法辩别之字用□表示。下文不一一说明。

三人，A 是田底主，C 是田面主，B 是佃耕者。A 与 C 共同拥有土地的部分处置权、部分收益权，A 承担纳税责任。作为田面主，C 收取 B 所交纳正产 50% 的地租后，将其中部分交给 A。所谓“大租”与“小租”，指的就是占正产 50% 的地租在 A 与 C 之间的分割。通常情况下，A 是大租主，C 是小租主。在例 2 中，“大小租佃田”指的是大租、小租并未分裂之田，土地的处置权完整。只是由于此田已佃给他人，所以使用权已经转让，且收益权由田主 A 与佃农 B 分享。

其二，“其产米就仁禄名下，推出粮银贰分，付仁寿户内收入完纳”，意指原来此田在仁禄名下，现将税额银贰分推入仁寿户内。仁禄应当是卖主世运等人的某位先祖，他是登记在政府赋役册上的这块田地的产权人。仁寿应当是买主极奇的某位先祖，且与仁禄同一辈份，可能为同胞兄弟，或同族兄弟。这里的“推出”与“付”表达的是民间税责的转移过程。如欲得到政府承认，须向政府纳税，办理交割手续。政府发给凭证，并盖章确认，俗称“红契”。

其三，“日后不敢言及贴赎”，说的是本次交易性质为“断卖”，没有“回赎”的问题。所谓“贴”，指的是非断卖过程中的“加价”行为，下文讨论。

2. 典

非断卖行为在浙江南部山区称为“活卖”，构成“断卖”的反意，生动活泼。中国的大多数地区将“活卖”称为“典”，即只有回赎权的转让。例 3 是一份典型的典田契，兹转录如下：

典租佃田契

立典租佃田契人叔章、叔有，已置租佃田壹丘，坐在本乡，土名土楼角，俗呼租田壹丘，今因欠钱费用，托中送就与侄寮孙上，典出价钱壹万贰千文，钱即日收讫，其租佃田听侄前去起召别耕，翻犁耕种，管掌为业，不敢异言，保此田系是己置物业，并无交加不明，叔自抵挡，不干侄事。其田约不拘远近，备契面钱，一齐取赎，不得刁难，今欲有凭，立典租佃契为照。

历年载贴纳粮钱叁拾六文，再照。

中见侄 振英

另代出中礼钱 三月四日

同治玖年二月 日 立典租佃田契人 叔 奕文（《永春文书》1-7）

作为典田契之标准件，本契揭示以下重要事实：本契典出的是一块非自耕的出租田。寮孙典入后，可以辞退原佃，另召他佃。这意味着现佃耕者非田面主。在不确定年份的将来，章、有兄弟可以原价赎回土地，寮孙不得刁难。

如果典出的同样是一块出租田，但出典者不是出租者，而是佃耕者，问题就变得复杂多了。如例 4：

立典租契

立典租佃田契人土孙，有承祖父管得租佃田壹丘，坐在本乡，土名俗呼东长垅厝后头，今因欠钱费用，将此租佃田托中送就与怀达公上，典出价钱伍千文，钱即日仝中收讫，其租佃田认回自耕，历年早、冬贰季备办乾粟叁拾贰斤送到交纳，不敢少欠，年有丰歉，租无增减，如是欠租，将此租佃田起召别耕，翻犁耕种，管掌为业，不敢阻当 [挡]，保此租佃田系是承父物业，并无内外交加不明等情，如有自当，不干钱主之事，其租佃田约不拘远近，备办契面钱一齐取赎，不得刁难，恐口无凭，立典租田契为照。

内再注“钱”、“到”贰字　中见人良寿

光绪四年八月 日 立典租契佃田契人 土孙（《永春文书》1-13）

本契名为“典租”，实为“典田”，不过为“典租佃田”罢了。土孙的佃田是从祖辈那里继承的，是“祖父管得”租佃田。他不需要经其他人同意，径将此田出典，说明他拥有此田的处置权。由于此田的性质是佃租田，所以，一定还有一位田底主。很显然，在本交易完成之前，土孙既是此田的田面主，又是此田的佃耕者。土孙将此田典出且领回自耕，怀达成为新的田面

主，自己沦为不怎么“纯粹”的佃耕者。因为，在理论上，因土孙拥有以原价赎回田面的权利，所以，他仍然是田面权人。这就是“一田三主”之涵义。

3. 贴

例 5 是一份典型的“贴田契”，其文如下：

贴田契

立贴租佃田契人郑德心，有承祖管的屯田一段，丘数不等，坐在十九都，土名埕边，俗呼石马头，前年先典，价银登载原契，今因欠银费用，将此田再就与林厅官上，贴出契面银叁大员，每员 73 钱[①]，银即日收讫，其田依旧听钱主起召耕种，管掌为业，不敢生端异言，保此田系心承祖业，并无交加不明等情为碍，如有自当，不干钱主之事，约不拘远近，备原典、贴契、面银，一齐取赎，不得刁难，恐口无凭，立贴租佃契为照。

契内□“契”“面”二字，再照。

光绪叁拾贰年十二月　日　立贴租佃田契人　郑德心（《永春文书》1-11）

此田不是普通民田，而是原军卫管辖的“屯田”。明代卫所制度废除之后，卫所屯田的买卖与民田无异，只不过在政府的田赋系统中各自登记。光绪三十年（1904），郑德心将此田典给林氏，所付价银，原契上有记载。现在因缺钱用，郑氏要林氏增加典银 3 元（俗又称“找”），每元值银 73 钱，即 0.73 两。将来赎回时，郑氏要将典钱与贴钱备齐后方能取赎。

出典方之所以能够要求承典方增加典价，并不是出自非经济因素，而是土地的典价与断卖价之间存在差额。在石仓，土地的活卖价即典价大约是绝卖价的三分之二。因此，出典方有大约三分之一的追价空间。同样，当出典方赎回土地时，贴价即追价的部分也需算还给承典方。

例 6 进一步说明田面主将田面典出以后，如果无力赎回，则可以加贴后断卖。需要强调指出，这里断卖的只是田面权。

立贴断契人黄肇出，有承父佃田壹段，坐在本乡土名湖隔兜，年载李宅大租叁硕，其佃前年经寄与余宅上，价银登载原契，今思价值已敷足，再送就与余常官上，贴出断价银陆两永，银即日收讫，其佃依旧听宅前去永远耕种纳租，管掌为业，其佃日后不敢言贴，亦不敢言赎，此系两愿，不敢生端，今欲有凭，立贴断契为照。

知见弟　黄肇衿

乾隆肆拾陆年十二月　日　立贴断契人　黄肇出

代书中人　欧振柔（《永春文书》1-14）

黄氏从父亲那里继承来的“佃田”，应为田面田。黄氏每年向李氏交纳大租叁硕，李氏是田底主。不过，前年黄氏将此田“寄”给余宅，其实是将田面典给余宅。由于田面可以赎回，故称为“寄”。“今思价值已敷足，再送就与余常官上，贴出断价银陆两永”一句，指的是增加价银 6 两之后，补足了典价与断卖价之间的差额，“活卖”由是转为“断卖”。

总之，在永春县三都，断卖、典与贴虽然属于三种不同的土地转让方式，却密切相关。不仅适用于田底的转让，还适用于田面的转让。看似复杂的地权形态，其实井井有条，严密有序。闽南乡村的地权形态，充分展示了其市场的性质与特征。

三、典租与金融

在《永春文书》中，除了上引典田契外，还发现数量颇多的典租契。所谓典租契，指出典的对象是租谷而非田地。出典亦意味着回赎。

---

① 原文数字采用苏州码，本文抄录时改用阿拉伯数字。下文不一一说明。

1. 乾隆时期的典租

在《永春文书》中，最早的典租契订立于乾隆十一年（1746），见例7：

立佃契叔世西有耕得郑宅民田壹段，坐落本乡土名宫前坂，年载大租柒硕，今因欠银费用，托中将田佃送寄与侄仕俊上，价银玖两永，银即收讫，如有欠租，其田听侄前去管掌为业，并无叔兄弟侄争执及典卦他人为碍等情，自有自当，不干侄事，其田认回自耕，年约纳佃租肆硕，每硕伍拾叁斤，有能之日，约不拘远近取赎，今欲有凭，立佃契为照。

乾隆拾壹年捌月 日 立佃契人 叔 世西

代书 男 毓应

“立佃契”实为“立典契”之误。本契内容与例1至例6的最大区别，在于典出的不是土地，而是地租的份额。所以，本契中没有关于土地方位四至的详细描述，只有一个小土名。租额及价格，才是最重要的因素。

世西这块田的田底主为郑氏，佃耕者每年向世西交纳大租七硕，每硕53斤。世西从中抽出4硕，即租谷212斤，典给仕俊。承典者用价银9两，购买每年212斤租谷，年利几何？

查王业键编《清代粮价资料库》，知1746年8月永春州上米价格每石最低银1.65两，最高价1.79两，中间价1.72两。是年银钱兑价为1:825，每石上米值钱1419文，每石160斤，每斤8.9文。以70%的出米率计，212斤稻谷得米148斤，共值钱1316文，9两银值7425文，年利率为17.7%。[①]

例8正确地书写为“立典契”：

立典契人伯爱卿有承父阄分屯田一段，坐在本乡土名大乾头垅，年载大租伍硕，每硕伍拾叁斤秤，前年（至）本年贰月抽出租贰硕，典与侄，又今因欠钱费用，托中将租壹硕送卖与侄封士达，卖出价钱叁千贰百伍拾文，钱即日收讫，其租听钱主前去对佃收入，不敢（阻挡），即迎年贴纳粮银贰分永，约至不拘远近，备契面钱一齐取赎，不得刁难，今欲有凭，立典契为照。

中见人 兄 敏三

乾隆伍拾壹年十壹月 日 立典契人 伯 爱卿

知见 男 令士（《永春文书》1-31）

爱卿从其父亲手中继承了一段“屯田”，应是明代卫所屯种之田，位于本乡一个名叫“大乾头垅”的地方，每年可以收得“大租”5硕，每硕53斤。从前年至本年二月，爱卿曾从中抽出2硕出典与其侄某某。本年十一月，爱卿从5硕大租中抽出1硕典与其侄封士达，典价为3250文。契中所说“卖出”，实为“活卖”，亦为“典”。

“迎年贴纳粮银贰分”表明爱卿将税责之一部分亦随租典出。这样，承典者士达用3250文，另加0.02两银即20文税金，典入了每年53斤稻谷的地租。换言之，爱卿向士达借钱3270文，以每年53斤租谷付作利息，直到爱卿用3270文赎回地租为止。在本案中，由于爱卿从5硕租谷中抽出2硕或1硕出典，土地界限是不清楚的，只知是“大乾头垅”田地的一部分而已。依上述计算，本案中的年利14.5%，与例7相近。

在表1中，可以发现乾隆四十七年为元典租一例，年利率只有6.7%；乾隆五十七年孔喜立典田契，年利率只有7%。与同一时期同一地区的年利相差一倍，原因不详。

2. 嘉道时期的典租

嘉庆十八年（1813）的一份典租契命名为例9，转引如下：

立契人叔远御有共管民田壹段，坐贯永春三都，土名寨兜陇，己分，年载租五百斤，今因欠钱应用，内再抽出租壹百伍十斤送卖与侄代春边，价钱壹万伍千文，钱即日收讫，其田付侄

① 每石160斤采用的是“标准”度量，银钱兑价也不一定符合永春三都的实情，米价也只是永春州而非永春三都。这一切，均只有相对的意义。

前去收租，管掌为业，其田并无不明，亦无叔兄弟侄争执，如有，系叔抵当，不干侄之事。其米银每年贴钱六十文，有契面钱，到日取赎，不得刁难，今欲有凭，立契为照。

嘉庆拾捌年贰月 日 立契人 叔 远御

代书见人 兄 远筑（《永春文书》1-3）

此契虽然没有命名为典，但言明可以取赎，实为典契。依同样的计算方法，承典人代春投资的年利率为 10%。同纸中另一段文字，揭示了与本案有关的另一事实，姑称为例 10：

立缴契人侄德萃有承买得叔远御民田，土名寨兜陇，租贰百伍十斤，价钱贰万伍千文，契贰纸缴付远仰边，时收过契，田钱完足，日后或添赎，对原卖主相议，与侄无干。今欲有凭，立缴字为照。

在远御将 500 斤租中的 150 斤出典与侄儿代春之时，又将其中 250 斤租额出典与侄儿德萃。典价 25000 文，与例 9 相同，100 文典价可得租谷 1 斤，只是由于米价下跌，年利率降为 8.6%。本案说明，鉴于米价的波动，用米价来计算年利率只有相对的意义。

需要说明的是，例 10 与例 9 不同，它不是远御与德萃之间的契约。据例 11 可知，这是嘉庆十九年德萃解除与远御的典租关系后，缴还远御与德萃之间契约的契约。远御与德萃之间的典租契约尚未发现。

从《永春文书 3》中觅得与例 9、例 10 相关的契约一份，命名为例 11，转引如下：

立添契人弟远御，有民田一段，坐贯永春三都，土名寨兜垅，载租五百斤。前年抽出租四百五十斤送典与兄远仰边，价钱登载原契，今因欠钱应用，托中将租五十斤送典与兄，卖出价钱陆千文，又思价值未敷，就在兄添出钱壹万贰千文，钱即收讫，其租谷至冬成之日备租五百斤送仓交纳，不敢少欠。如有欠租，其田付兄起耕召佃，不敢阻当 [挡]，田并无不明等情，如有不明，系弟抵当 [挡]，不干兄之事，约不拘远近，有契面钱，到日取赎文契，不得刁难，其苗米历年随田贴纳钱贰百文，今欲有凭，立添契为照。

道光元年十二月 日 立添契人 弟 远御

代书见人 兄 远述（《永春文书》3-16）

结合例 9 与例 10 可知，嘉庆十九年，远御就结束了他与代春及德萃之间的典租关系，将自己全部租谷中的 450 斤典与其兄远仰，虽然金额载于原契，此处不见，推测不会低于 45000 文。道光元年（1821），远御再将剩下的租额 50 斤典与远仰，价值 6000 文，每斤租谷典价 120 文，较例 9 和例 10 中的每斤 100 文稍多。这一年，远御提出了增加典金 12000 文之要求，即将原来典租每斤 100 文增为 126 文。这一增加典金之契，称为“添契”。

从嘉庆十八年至道光元年，永春米价从每石 1.8 两增至 2.25 两，增长了 1.25 倍，年平均增长率为 7.7%。可以推测，面对米价的迅速上涨，远御要求远仰增加典金。经过计算，即便典金增加，远仰典金的年利率不减反增，达到 9.9%。由此可见，远御并未完全按照米价的增幅来增加典金，这一加典金额是双方协商的结果。

从理论上讲，乡村土地买卖中习见的“加找”行为，虽然可以看作田底权人向田面权人追索田底价与田面价差的行为，在米价上涨期，也可以看作追加典金的行为。典地与典租的最大差别在于土地的使用权是否转移，而在金融形态上，两者是一致的。

2. 清代典租的年利率

在《永春文书》中共觅得 38 份典租契约，其中包括了上文引用各契，却不包括光绪十八年（1892）奕平等人所立典租契（2-8）。这是因为，该契中的“硕”之计量意义不详。也不包括道光二十九年（1849）四月孙竹月立典田契，该契与同年同月孙竹象典田契内容完全相同。为了节省篇幅，本文并不就每一份契约展开讨论，而是提取其中的有效数据，列如表 1。表中各项数据的由来，请参照例 8 至例 10 的说明，以及表 1 的注释。

表 1　清代福建永春三都典租年利率

时间	立契人	租额谷（斤）	出价（文）	米价（两 / 石）	银钱兑价	米价（文 / 斤）	租米总值（文）	年利率（%）	文书来源
1746.8	世西	212	7425	1.72	825	8.9	1316	17.7	3 – 56
1782.2	为元	168	21000	2.04	940	12.0	1409	6.7	3 – 64
1786.11	爱卿	53	3270	2.04	1000	12.8	473	14.5	1 – 31
1790.12	公诸	126	11826	2.01	1080	13.6	1197	10.1	3 – 69
1792.6	孔喜	233	30660	2.00	1050	13.1	2141	7.0	1 – 56
1793.12	公蟾	159	9000	1.98	1140	14.1	1570	17.4	3 – 80
1801.3	康鸣鹏	30	2900	1.84	1040	12.0	251	8.7	3 – 48
1805.5	奎生	100	10040	1.94	936	11.3	794	7.9	1 – 58
1809.1	王鼎霞	53	4745	2.41	936	14.1	523	11.0	2 – 28
1810.2	公臣	212	16060	2.25	1133	15.9	2364	14.7	1 – 26
1813.2	远御	150	15000	2.10	1090	14.3	1502	10.0	1 – 3
1813.2	德萃	250	25000	1.80	1090	12.3	2146	8.6	1 – 3
1815.12	宝长	650	55000	2.39	1100	16.4	7476	13.6	3 – 25
1816.2	林田赏	40	7000	2.38	1177	17.5	490	7.0	1 – 27
1820.2	偏乡	106	8136	2.14	1226	16.4	1217	15.0	1 – 23
1820.11	举业	250	43500	2.66	1226	20.4	3567	8.2	1 – 67
1827.2	朱显素	67	12726	2.31	1341	19.4	908	7.1	1 – 42
1831.11	盛选	119	4000	2.06	1388	17.9	1489	37.2	3 – 67
1833.12	世信	212	32835	2.33	1363	19.8	2946	9.0	2 – 25
1834.12	举苍	62	14300	2.53	1356	21.4	931	6.5	3 – 54
1849.4	孙竹象	225	20340	1.71	2355	25.2	3964	19.5	2 – 29
1853.2	余士贤	265	30080	1.54	2220	21.4	3964	13.2	1 – 30
1858.8	林赤	106	11500	3.14	2220	43.6	3233	28.1	3 – 5
1865.1	孙兆举	50	9076	3.10	1250	24.2	848	9.3	3 – 61
1872.6	孙竹出	309	37204	2.64	1880	31.0	6710	18.0	2 – 26
1872.6	孙竹出	82.5	9945	2.64	1880	31.0	1791	18.0	2 – 33
1872.6	盛浚	18.5	2257	2.64	1880	31.0	402	17.8	2 – 52
1873.6	孙竹出	170	17068	2.52	1720	27.1	3224	18.9	2 – 43
1874.1	孙竹出	126	12600	2.20	1610	22.1	1953	15.5	2 – 41
1881.12	盛当	245	24000	2.40	1420	21.3	3653	15.2	2 – 40
1891.2	林光有	196	32000	2.40	1530	23.0	3149	9.8	3 – 73
1892.12	奇榜	16	1000	2.40	1530	23.0	257	25.7	2 – 6
1895.8	涂茂伯	266	24638	2.55	1250	19.9	3709	15.1	2 – 24
1898.8	涂茂淮	73	11388	3.28	1200	24.6	1257	11.0	2 – 39
1899.2	金英	60	12600	3.65	1200	27.4	1150	9.1	3 – 62
1903.8	道诗	106	14000	3.90	1280	31.2	2315	16.5	1 – 47
1905.3	茂银	100	19564	3.40	1340	28.5	1993	10.2	2 – 35
合计		5772	620783				78923	12.6	

资料来源：租额（谷）来自《永春文书 1》及《永春文书 2》中的相关契约，其典价或卖价以大员为单位的，以每大员等于 730 文计算；详参例 5。米价（两 / 石）来自王业键：《清代粮价资料库》；1805 – 1850 年银钱兑价来自严中平等编：《中国近代经济史统计资料选编》第一种，科学出版社，1955 年，第 37 页。1786 年和 1792 年银钱兑价据严中平所列 1798 – 1801 年数据估算。1853 年数据采自王业键：《十九世纪前期物价下落与太平天国革命》，氏著《清代经济史论文集》第二册，台湾稻乡出版社，2003 年，第 258 页。其余依 Man-hong Lin, *China Upside Down: Cerrency, Society, and Ideologies, 1808-1856,* Harvard University Asia Center,Cambirdge,Massachusetts,USA, 2006, pp. 86-87。

在表 1 中，年利率超过 20% 的共有 3 例，最高者年利率达 37.2%；4 例接近 20%，11 例低于 10%，其中有 5 例在 6.5%-7.1% 之间。合而计之，此 36 例算术平均年利率约为 12.6%，颠覆了传统乡村借贷利率为 20% 甚至 30% 的一般观念。

四、赔田、当田与典租

在同一批收入的福建永定的文书包中，也发现大量类似的典租契，证明同样的交易方式，也发生在闽西南山区。不仅如此，在闽中地区的永安县，盛行田底与田面分离的“赔田”制度，傅衣凌曾揭示其中的典租行为。在浙南山区的松阳县石仓村，“当田”是一种颇为流行的地权交易方式。仔细分析，“当田”是另一种形式的典租。

1. 赔田与典租

傅衣凌曾引用其在福建永安黄历所发现的契约文书，其中有道光六年（1826）六月陈夏莲立赔田典约一份，兹命名为例 12，转抄如下：

> 立典约人陈夏莲同男扬紫，原有承父遗下受分耕作赔田一段，坐落土名二十八都岩尾洋，原计递年实还冯宅主人正租谷贰硕大外，有自己小租谷一硕伍斗官。今来因物用急，情愿将小租谷托中送与冯田凤姻亲边出头承典为息，当日凭中三面言议，照依时价估值得典价银伍两正，折青钱肆千文，其钱即日交收足讫，不欠只文。其谷递年到收成之日，送至典主家下风扇交量，一足明白，不敢拖欠升合，如是欠少，任典主自己下伙耕作管理，陈宅不得霸占异说等情。（下略）[1]

例 8 是一名为爱卿的田底主从 5 硕大租中抽出 1 硕，出典与其侄士达，例 12 是田面主陈夏莲将一硕五斗小租谷出典与冯田凤。如果将例 12 中的一硕也视作例 8 中的 53 斤，且将每硕视为 10 斗，本案中的小租谷合计 79.5 斤，折米 55.7 斤。道光米价每斤约 16.5 文，折价 918 文，相对于 4000 文典价，年利率约 23%。不过，道光六年的银钱兑价约为 1271 文，而不是例 12 中的 800 文，如此，年利率只有 14.4%。

在上引著作中，傅衣凌又引用了光绪十七年（1891）十二月孔辉立退耕作水约，与例 12 不同的是，孔辉从父亲手中继承来的赔田，除了一个田底主外，还有两个田面主——冯氏与孔氏。孔氏将自己的小租典出，得银 5.5 两，每两 800 文，折青钱 4400 文，与例 12 完全相同。也就是说，从道光六年至光绪十七年，黄历乡的银与青钱的兑价是不变的，而事实上，1891 年银钱兑价为 1530 文。很显然，青钱不是一般通用的铜钱，而是作为标准单位的不变的虚拟铜钱。在青钱与各色日用铜钱之间，还应存在另外一个兑价。

傅衣凌还引用数例典租之例，内容与例 12 基本相同，不一一讨论。需要指出的是，以前阅读傅氏论文时，并没有意识到“典租”的普遍性与广泛性。在永春文书中，大量出现的典租契促使我们对其性质进行深入的思考。

2. 当田与典租

在浙江处州松阳之石仓村，有一类地权转移方式，称为当田。此类契约不仅说明土地坐落及四至，还有租额之说明；而在福建，典租之契并不记载土地的四至。

一份光绪二十四年二月二十九日阙玉土立当田契，颇有讨论价值，兹命名为例 13，转引如下：

> 立当田字人阙玉土，今因无钱应用，自情愿将父手遗下民田一处，坐落松邑二十一都茶排庄，土名桐坑对面，安着田一处，大小三丘，上至当人大丘田为界，下至阙玉球田为界，内至当人田为界，外至坑为界，今具四至分明，自情托中立字出当与德琈公众入受承当为业，其田当过洋银贰拾肆员正，其洋银随字交付足讫，不少分厘。其田自当以后，每年八月秋收之日充纳禾谷贰担正，其谷不敢不少，如有欠少，任凭银主起耕改佃，收租管业，当人无得异言阻执，

---

① 傅衣凌：《明清农村社会经济》，三联书店，1961 年，第 52 页。

愿当愿受，此出两相情愿，各无反悔，恐口难信，故立田字为据。（下略）[①]

这一年银钱兑价约为 1：1200，24 元相当于 21024 文，米价以每斤 20 文计算，禾谷 2 担共 200 斤，折米 140 斤，总值 2800 文，年利率 13.3%。这一水平，与福建相似。

有意思的是，本契中的三丘田至今仍存，现场测量合计为 1.4 亩。更有意思的是，笔者又觅得同年十二月十四日阙起良等立当田契[②]，所载水田亦坐落在茶排桐坑，与例13几乎毗邻。该田当出的时间、当值与租额，与例 13 一模一样。只不过，例 13 中的“禾谷”，本案写作“水谷”，即刚收割的新鲜稻谷，与“禾谷”意义相同。然其面积，现场测量只有 0.6 亩。很显然，虽然当田或典租与土地有关，却又不那么直接相关。

五、讨论

1. 关于典租的其他观察

典地与典租或当田的最大不同，在于其使用权是否转移。1950 年，华东军政委员会土地改革委员会在讨论闽东北“与债务相关的土地问题”时，指出先典后租（一典一租），是因为“农民因需钱争切，把土地典给地主，但土地仍由农民耕种，每年给地主交租，负担仍归农民”[③]，揭示了典租中使用权不转移的借贷性质。

其实，早在 1930 年，毛泽东在《寻乌调查》中指出：

> 典当分为“过手”、“不过手”。过手，是田主收了典主的典价之后，把田交了给典主，典主收了田或自己耕或佃给别人耕，都由他作主，田主不能过问。过手之后，典主也没有租送给田主了，田主除了保留收回权之外，简直和卖绝一样，因为主权的大半已在典主手里了。不过手，由典主将典价交与田主，而田仍由田主耕种，每年量租给典主，租率是照普通田租一样，每一石谷田交一石谷租。[④]

所谓“过手”，实为使用权之转移。毛泽东认为，在“过手”典中，田主只保留收回权，“简直和卖绝一样”，实际上，典主不能断卖这块田主保留回赎权的土地，田主也就保留了部分处置权。不过，他没有说明在“不过手”的典当行为中，处置权是否转移。从行文看，“不过手”之典，处置权似乎没有析分，更没有转移。

1940 年代，薛暮桥提及江苏北部徐州的一种借贷制度，名叫“当空”。他说：

> 徐属各县有一种有趣的借贷制度，名叫“当空”。农民在需要款项的时候，把自己所有田地押给人家，不付利息，但像佃户一般按期缴纳谷租。有些农民自己没有尺寸土地，只要能够按期缴租，也可以凭空押当。实际这时债主所获得的并不是田权而是债权，因为根本没有这块土地存在。这是一种变相的借贷制度，它同普通借贷不同的地方，不过是不照一定利率用货币偿付利息，而是缴纳定额谷物代替利息而已……平常这种利率同月利四分不相上下。今年粮价跌落，折算起来，已经降到三分左右。[⑤]

所谓“当空”，即土地处置权并没有成为借贷的质押，使用权也不用转移，仅将收益权交出，即将收益权转化为债权。以此可见，本文例 12 和例 13 中的“如是欠少，任典主自己下伙

---

① 《光绪二十四年阙玉土立当田字》，《石仓契约》第一辑第八册，第 173 – 174 页。收录在曹树基总纂：《中国地方历史文献数据库》，上海交通大学出版社，2015 年。

② 《光绪二十四年阙起良等立当田契字》，《石仓契约》第一辑第八册，第 175 – 177 页。收录在曹树基总纂：《中国地方历史文献数据库》，上海交通大学出版社，2015 年。

③ 《闽东北农村土租佃剥削情况调查》，华东军政委员会土地改革委员会编：《福建省农村调查》，1952 年，第 5 页。

④ 毛泽东：《寻乌调查》，1930 年 5 月，中共中央文献研究室编：《毛泽东农村调查文集》，人民出版社，1982 年，第 145 页。

⑤ 薛暮桥：《铜山县八里屯农村经济调查报告》（1932 年 12 月），《薛暮桥文集（一）》，中国金融出版社，2011 年，第 30 页。

耕作管理”和“如有欠少，任凭银主起耕改佃，收租管业”之句，似乎是以处置权来保证收益权之实现，但由于其与土地的联系并不紧密，甚至并不抵押田契，所以，也就不构成强有力的约束。因为，我们不知道“如有欠少”，银主可以通过什么方式起耕。

至此可知，典租的方式至少有三种，一是以石仓为代表的“当田”，与土地的联系紧密，抵押借贷的性质明显；一是以闽东北、闽南、闽西南及赣南等地为代表的“典租”借贷，土地抵押的性质不明显；一是徐州的“当空”，是与土地无关的借钱还谷。三种典租方式，体现了土地市场与金融市场融通的水平与方式。

2. 土地市场与金融市场的关系

回到永春个案的讨论中来，据例9、例10和例11，嘉庆十八年（1813）二月，代春与德萃共典入其叔远御租谷400斤，付款4万文。次年，远御欲行赎回，改典与其兄远仰。[①] 由于远御并无回赎所需之现金，于是让远仰代付现金给代春、德萃，德萃则将他们俩人与远御分别订立的两份典租契约交给新典主远仰。可以推测，远御转典目的在于加典，而代春、德萃则不应允，德萃在上引缴契中申明“日后或添赎，对原卖主相议，与侄无干”，即可证明。

类似的情况还见于乾隆四十九年（1784）三月康鸣鹏立典竹林契。康氏将竹林一段典与涂庆叔边，价钱5800文。嘉庆六年（1801）三月，康氏赎回其中一半，价值2900文，租谷30斤，表1计算年利8.7%。道光十五年（1835）十二月德聚立缴契，称“此林原卖主经已出卖与叔远仰边为业”，“日后原卖主或添或赎，历贴山米俱付叔对直原卖主办理”，即康氏将此典约的一半抽回后，复典给远仰。康氏回赎所需银两由远仰直接付给德聚，而德聚则将原与康氏所订典契缴给远仰，与例9至例11完全相同。

这两个案例提示我们，在清代的永春州，存在一个以典租为主要形式的信贷市场。典契作为信用票据，或信用票据组合的一部分，可以在市场中流转[②]。所谓“典租”，其实就是金融资本向土地市场的渗透。所谓“贴”或“添”，就是金融资本进入土地市场的逐利过程。

不仅如此，命名为“添契”的例11提示我们，所有的“添契”都可能属于典租的类型。例如，《永春文书》3-28是一份康熙四十三年（1704）刘侯清所立“添”契，刘氏要求徐宅边“添”出1.52两银，而原来刘氏典出的租额与银两则载在原契。这一案例，将永春的典租上溯至18世纪初年。

鉴于此，有理由相信这是一种古老的地权交易形态，可以上溯至明代甚至更早。有一个证据，《永春文书》3-49是一份乾隆十二年（1747）二月攸定所立“寄佃田契”，其将大租3石中的2石“托中送与”其兄攸溢，得银4两。所谓“寄佃”，实为典租。这里的“寄”与明代的“寄庄”应是相通的。

再增加一个案例的讨论，说明金融资本介入以后，田地买卖皆转化为租额买卖。如乾隆五十七年（1792）的一份永春州契约，卖出的虽是土地，却更是租额，详见例14：

> 仝立缴断卖佃契人兄孔喜，侄孟莪……等有承买得孟善民田佃壹段，坐在本都土名虎仔林，年共载潜叟公产租柒硕，喜等承买叁分得贰□□，早季、冬季应纳产租共谷贰百叁拾叁斤零，今因欠银别置，将佃耕贰分托中送就与孔藻上，缴断出银四拾贰大员，银即收讫，其佃田付银主前去永远耕种为业，年备租谷贰百叁拾叁斤零，依早、冬二季对潜叟公完纳，保此田系喜等承买物业，并无不明等情为碍。（下略）（《永春文书》1–56）

本契是说，孔喜、孟莪等人从孟善手中购得民田一段，每年需要向田底主潜叟公产纳租柒

---

① 表1所列嘉庆二十年（1815）年十二月宝长立断卖田契，买入土地者为远仰；道光二十九年（1849）四月孙竹象立典租契，典入租谷者是远仰众。这两例不仅说明孙氏与远仰、远御之间存在密切的关联，也说明远仰是当地颇具实力的金融投资者。

② 参见曹树基、杨启明：《清代东南地方小市场中的凭票与信用》，待刊。

硕。每硕 53 斤[①], 7 硕共 371 斤。其中孔喜占三分之二，则需纳租 247 斤，事实上，孔喜纳租之额只有 233 斤，不足三分之二。契约中的缺字，可能与此有关。孔喜将其手中的租额断卖给孔藻，得银 42 大员。孔藻在付出 42 大员以后，还要每年交纳租谷 233 斤。如果将潜叟公产视为田底主，将孔藻视为田面主，假定大小租额相等，孔藻在交纳 233 斤大租之后，仍应有同样数量的小租收入。依上文同样的计算，孔藻投资的名义年利率为 7%。

一个相对开放、竞争充分的金融市场，要维持高利率是相当困难的。几年前，在一篇论文中，我们曾经指出，从嘉庆中期至光绪后期，石仓田价出现了持续上涨的趋势，稻谷价格则呈上下波动状，而土地典当的年利率均呈下跌状："借钱还钱"的年利从 30% 降为 20%，"以谷付息"的年利则从 20% 降至 10%。[②] 最近，娄敏在有关民国初年江津诉讼的研究中也发现了同样的现象。[③] 本文不仅发现闽南沿海地区存在的低利率，而且将其发生的时间上溯至清代中期。也就是说，在土地市场发育相对成熟的地区，金融市场与土地市场的融合更为紧密，利率水平也就更低。6% 的年利率可能是金融资本投资的底线。

3. 简短的结论

简言之，典租与典地的最大不同，在于出典者仅仅转让土地的收益权，并不转让土地的使用权，也不一定转让土地的处置权。在清代闽南地区，存在一个以典租为主要形式的信贷市场。典契作为借贷票据，或借贷票据组合的一部分，可以在市场中流转。所谓"典租"，其实就是金融资本向土地市场的渗透。

《永春文书》中的几十份典租契约，一方面为我们展示了清代地权转移的不同形态——断卖、典与贴，以及三种形态之间复杂的转化过程；一方面为我们呈现出卖租、典租而非典地的特殊形态，直接揭示了清代土地市场与金融市场的相互关联。总之，这批文书不仅生动地诠释了传统地权的复杂性，也为我们正确理解传统中国的社会性质，提供了新的视角。

References

Cao Shuji, Liu Shigu. *Chuantong Zhongguo diquan jiegou jiqi yanbian* (Structure and changes of land rights in traditional China) (Revised Edition). Shanghai: Shanghai Jiaotong University Press, 2015.

Lou Min , Cao Shuji."Chanquan zhi fenhua yu zhiyue : siren pochanan de shenli ji pochanlv de shijian" (Trial of personal bankruptcy and the practice of the insolvent law: Based on judicial archives on debt in Jiangjin during the early Republic of China). Zhongguo shehui jingjishi yanjiu (Study of Chinese Social Economic History) (3) 2016.

Lou Min."Xinyong fengxian yu tudishichang: Minguo shiqi yazu zhidu zaiyanjiu: yi Jiangjinxian zhaiwulei sifa dangan wei hexin" (Credit, risk and land market: A re-study of deposit system in the Republic of China mainly based on Jiangjin Judicial Archives). Shi lin (Historical Review) (2) 2018.

Lou Min."Youxian yu wuxian zhijian: tanhuan guize de changzhai luoji: yi jiangjinxian zhaiwulei sifa dangan wei zhongxin" (Between"limited" and"unlimited": The logic of amortization rule mainly based on the Debt Judicial Archives of Jiangjin County). Zhongguo jingjishi yanjiu (Researches in Chinese Economic History) (2) 2018.

Liu Shigu. *Ziyuan, chanquan yu zhixu: Mingqing Poyanghu qu de yuke zhidu yu shuiyu shehui* (Resources, property rights and order: Fishery tax system and lake society in the Poyang Lake region during Ming and Qing periods). Beijing: Social Sciences Academic Press, 2018.

Cao Shuji, Chen Zhiping., eds. *Kejia zhenxi wenshi congkan* (Series of rare and precious Hakka documents). Guangzhou: Guangdong People's Publishing House, 2019.

---

① 并非每份契约中的"硕"皆为 53 斤，如在《永春文书 2-8》中，光绪十八年二月奕平等典出租谷 5 硕，收入钱 3120 文同，如以每硕 53 斤计，则有租谷 265 斤，则年利率高达 125.1%，是不可能的。如以硕为斗计，10 斗一石，则有租谷 80 斤，年利率仍高达 37.8%，亦存怀疑。故排除此契不论。

② 曹树基、李霏霁：《清中后期浙南山区的土地典当——基于松阳县石仓村当田契的研究》,《历史研究》2008 年第 4 期。

③ 娄敏：《信用、风险与土地市场：民国时期押租制度再研究——以江津县债务类司法档案为核心》,《史林》2018 年第 2 期。

Fu Yilin. *Mingqing nongcun shehui jingji* (Rural society and economy during Ming and Qing periods). Beijing: SDX Joint Publising Company, 1961.

Cao Shuji, Pan Xinghui, Que Longxing., eds. *Shicang qiyue* (Agreement documents in Shicang) (Vol. 1). Hangzhou: Zhejiang University Press, 2011.

Cao Shuji. *Zhongguo defang dishi wenxian shujuku* (Database of Chinese local historical documents). Shanghai: Shanghai Jiaotong University Press, 2015.

Land Reform Committee of East China Commission of Military Affairs and Politics. *Fujian sheng nongcun diaocha* (Rural survey of Fujian Province), 1952.

Literature Research Office of the CPC Central Committee. *Mao Zedong nongcun diaocha wenji* (Rural survey collection of Mao Zedong). Beijing: People's Publishing House, 1982.

Xue Muqiao. *Xue Muqiao wenji* (Collected Works of Xue Muqiao). Beijing: China Finance Publishing House, 2011.

Cao Shuji, Li Feiji."Qing zhonghouqi zhenan shanqu de tudi diandang: jiyu songyangxian shicangcun dangtianqi de yanjiu"(Land mortgage in mountainous regions of southern Zhejiang during the Mid- and Late Qing: A study based on agreement documents of land mortgage from Shicang Village in Songyang County). Lishi yanjiu (*History Research*) (4) 2008.

Wang Yejian, ed. 'Grain Price Database of Qing Dynasty', Institute of Modern History, Academia Sinica (http://140.109.162.38).

Yan Zhongping., & others, eds. *Zhongguo jindai jingjishi tongjiziliao xuanbian* (*Anthology of Economic History's Statistical Material of Modern China*). Beijing: Science Press, 1955.

Wang Yejian. *Qingdai jingjishi lunwen ji* (Proceedings of Economic History in Qing Dynasty). Taipei: Taipei Daoxiang Press, 2003.

Lin Manhong. *China upside down: Currency, society, and ideologies, 1808-1856*. Cambridge: Harvard University Asia Center, 2006.

Land Mortgage and Rent Mortgage: The Land Market and Financial Market in Southern Fujian in the Qing dynasty

Cao Shuji（Department of History,School of Humanities,Shanghai Jiaotong University; sjcao@sjtu.edu.cn）

Abstract: This paper analyzes newly discovered documents such as land-mortgage agreements and rent-mortgage agreements from southern Fujian during the Qing dynasty. The analysis of these documents highlights a fundamental difference between land-mortgage and rent-mortgage. Namely, a rent mortgagor only transferred his earning right rather than his right to use the land and may or may not transfer the right to dispose of the land. In the example of southern Fujian in the Qing dynasty, there was a credit market with rent-mortgage as its major form. In this market, the mortgage agreement was circulated as a debit-credit note or part of debit-credit note set. Therefore, we can understand rent-mortgage as the penetration of financial capital into the land market.

Keywords: Land Mortgage; Rent Mortgage; Southern Fujian; Land Market; Financial Market